

Beschlussvorlage

Amt für Stadtentwicklung

Vorlage-Nr.: 2026/0050

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	27.04.2026	öffentlich

Anwendung des Bau-Turbos in Laupheim - Information und Grundsatzbeschluss

Kurzfassung:

Mit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gesetzgeber den sog. Bau-Turbo implementiert. Der Bau-Turbo ermöglicht – mit der Zustimmung der Gemeinde – weitergehende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich. In einem ersten Schritt wird der Gemeinderat über die mit der Novellierung verbundenen Änderungen informiert. Zudem soll ein Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem Bau-Turbo in Laupheim gefasst werden. Im Anschluss wird die Verwaltung die Kriterien für die Anwendung des Bau-Turbos in Laupheim erarbeiten und dem Gremium erneut zur Beratung vorlegen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zur Novelle des Baugesetzbuches und die damit verbundenen Neuregelungen (Bau-Turbo) werden zur Kenntnis genommen.
2. Grundsatzbeschluss: Die Stadt Laupheim möchte die Neuregelungen aus der Novelle des Baugesetzbuches anwenden. Hierzu werden die erforderlichen Zuständigkeiten gemäß Vorschlag der Verwaltung bei der nächsten Fortschreibung der Hauptsatzung geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt städtebauliche Leitlinien für die Anwendung des Bau-Turbos auszuarbeiten und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gäste/Sachverständige/r:	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	30.03.2026	Zustimmung			
Johannes Lang	01.04.2026	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	31.03.2026	Zustimmung			
Ingo Beremann	07.04.2026	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Der Bundestag hat am 09.10.2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Am 17.10.2025 folgte die Zustimmung des Bundesrates. Diese Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), der sog. Bau-Turbo, trat am 30.10.2025 in Kraft und kann seither angewendet werden. Ziel der BauGB-Novelle ist die Linderung der Wohnungsnot, die über Erleichterungen in § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen), in § 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich) und in § 246e BauGB (Außenbereich) erreicht werden soll. Damit geht die erneute Novellierung über die im Jahr 2021 herbeigeführte Anpassung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz hinaus.

Der Gesetzgeber hat zudem einen neuen Mechanismus eingeführt, um bei allen Erleichterungen auch der gemeindlichen Planungshoheit ausreichend Rechnung zu tragen. Hierbei handelt es sich um die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, die nun auch für Kommunen gilt, die selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde sind (anders als beim gemeindlichen Einvernehmen). Um die Erleichterungen aus dem Bau-Turbo anwenden zu können, muss die Gemeinde zu den Befreiungen bzw. Überschreitungen aktiv zustimmen. Dementsprechend kann die Gemeinde Vorhaben, die nicht ihrer städtebaulichen Zielrichtung entsprechen, auch ablehnen. Eine Genehmigung des Vorhabens ist dann nicht möglich bzw. der Vorhabenträger muss sich an planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Festsetzungen des Bebauungsplans oder Einfüge-Gebot) halten. Um eine einheitliche und nachvollziehbare Handhabung sicherzustellen, sollten diesbezüglich städtebauliche Leitlinien zum Umgang mit dem Bau-Turbo für die Gemeinde entwickelt werden. Zuvor stellt sich aber die grundsätzliche Frage, ob die Stadt Laupheim den Bau-Turbo überhaupt anwenden möchte.

Inhalte des Bau-Turbos

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen, die aus dem Bau-Turbo resultieren, kurz zusammengefasst.

Damit der Bau-Turbo überhaupt angewendet werden kann, hat der Gesetzgeber einige grundlegende Tatbestandsmerkmale definiert. Für die Anwendung des Bau-Turbos muss ein Vorhaben

- dem Wohnungsbau dienen,
- nachbarliche Interessen würdigen und
- mit öffentlichen Belangen (insbesondere Umweltbelange) vereinbar sein.

Sobald ein Kriterium nicht erfüllt wird, kann der Bau-Turbo bei einem Vorhaben ungeachtet der Vorgaben der Gemeinde nicht angewendet werden.

Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB

Ein Anwendungsfall für den Bau-Turbo sind die mittels Bebauungsplan überplanten Gebiete (gem. § 30 BauGB). Der geänderte § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht hier nun eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen über die Grundzüge der Planung hinaus. Beschränkt wird die Anwendbarkeit durch die Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie sonstige öffentliche Belange (insbesondere Umweltbelange).

In der weiteren Auseinandersetzung mit dem Bau-Turbo sollten räumliche Anwendungsbereiche und/oder Anwendungsfälle definiert werden. So können der Gleichbehandlungsgrundsatz und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Mit dieser Regelung könnte in einem Bebauungsplan, der enge Baufenster festsetzt, z. B. eine Wohnbebauung in zweiter Reihe für einen gesamten Straßenzug ermöglicht werden.

Öffnung des Einfüge-Gebots nach § 34 Abs. 3b BauGB

Auch der unbeplante Innenbereich – also die sog. § 34 BauGB Fälle – können Gegenstand des Bau-Turbos sein. In Ergänzung zum bereits bestehenden § 34 Abs. 3a BauGB, der bereits für Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Bestand ein Abweichen vom Einfüge-Gebot ermöglichte, ist der neu eingefügte Abs. 3b vor allem für Neubauten im unbeplanten Innenbereich sinnvoll. Im unbeplanten Innenbereich kann demnach im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Gebot des Einfügens abgesehen werden. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange müssen auch hierbei berücksichtigt werden.

In der weiteren Auseinandersetzung mit dem Bau-Turbo sollten räumliche Anwendungsbereiche und/oder Anwendungsfälle definiert werden. So sollen der Gleichbehandlungsgrundsatz und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Mit dieser Regelung könnten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB z. B. höhere Gebäudehöhen zugelassen werden ohne hierfür direkt ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen.

Abweichen von sämtlichen Vorschriften des BauGB nach § 246e BauGB

Der Gesetzgeber hat zudem eine Experimentierklausel in das BauGB aufgenommen. Mit dem § 246e BauGB kann bis zum 31.12.2030 von allen Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Analog zu den vorangegangenen Regelungen sind auch hierbei die nachbarlichen Interessen entsprechend zu würdigen und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

In der Neuregelung wird insbesondere auf Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB abgestellt. Eingeschränkt werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich dadurch, dass sie im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, für die entweder ein Bebauungsplan vorliegt oder die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind.

In der weiteren Auseinandersetzung mit dem Bau-Turbo sollten räumliche Anwendungsbereiche abgegrenzt werden, da im Zusammenhang mit dem Außenbereich insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der Schutz vor Zersiedelung und die Vermeidung von Splittersiedlungen zu beachten sind.

Mit dieser Regelung könnten im siedlungsnahen Außenbereich nach § 35 BauGB gewisse Abrundungen des Siedungskörpers zugelassen werden.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Neben den durch den Gesetzgeber bereits definierten Tatbestandsmerkmalen (Wohnungsbauvorhaben, Würdigung nachbarlicher Interessen, Beachtung öffentlicher Belange) wurde mit dem Bau-Turbo zusätzlich die sog. „Zustimmung der Gemeinde“ nach § 36a BauGB eingeführt. Denn die o. g. Neuregelungen kommen nur zum Tragen, wenn die Gemeinde diesen explizit zustimmt. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, muss die Gemeinde aber nicht zustimmen und ist in ihrer Entscheidung frei; dementsprechend kann die Bauaufsichtsbehörde auch keine Zustimmung ersetzen, wie es beim Einvernehmen der Fall sein kann. Dies ist Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz und zeigt gleichzeitig, wie umfangreich die Einschnitte in das bisherige Zulassungssystem sind.

Der Ablauf sieht laut Gesetzgeber wie folgt aus: Der Vorhabenträger reicht sein Bauvorhaben mit Antrag auf Bau-Turbo bei der Bauaufsichtsbehörde ein. Es erfolgt die reguläre Eingangsprüfung mit anschließender Beteiligung der Gemeinde sowie der Fachbehörden. In diesem Zuge hat die Gemeinde gem. § 36a Abs. 1 BauGB drei Monate Zeit, die Zustimmung zu erteilen oder zu versagen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung z. B. auch an Bedingungen knüpfen und diese über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger absichern. Denkbar sind u. a. eine Quote für sozialen Wohnungsbau, Beiträge zu Infrastrukturfolgekosten oder Bauverpflichtungen. Verstreicht die 3-monatige Frist, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion). Falls die Gemeinde es für nötig erachtet, kann sie der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Dabei verlängert sich die Frist zur Zustimmung um einen Monat.

Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung über die Zustimmung frei. Es besteht also grundsätzlich kein Anspruch der Vorhabenträger auf die Erteilung der Zustimmung. Rechtsstaatliche Prinzipien, wie die Wahrung von Gleichbehandlung und Transparenz sowie die Sicherstellung einer gleichmäßigen Rechtsanwendung, gelten dennoch und müssen beachtet werden.

Zuständigkeiten

Für die Anwendung des Bau-Turbos, insbesondere der Zustimmung, ist nach dem Wortlaut des Gesetzgebers zunächst „die Gemeinde“ zuständig. Im Fall der Stadt Laupheim ist „die Gemeinde“ zunächst der Gemeinderat. Dementsprechend müssten nach aktuellem Stand der Hauptsatzung alle Bauvorhaben, für die der Bau-Turbo angewendet werden soll, durch den Gemeinderat beschlossen werden. Im Sinne der Sitzungsökonomie sowie aus Sicht des schonenden Umgangs mit Personalressourcen (Stichwort Erstellung von Beschlussvorlagen, Teilnahme an Sitzungen) und zur Vermeidung von zeitlichen Verzögerungen im Genehmigungsverfahren soll dies im Zuge der nächsten Hauptsatzungsänderung angepasst werden. Hier sind bereits viele Städte einen ähnlichen Weg gegangen.

Vorschlag der Verwaltung zur Verteilung der Zuständigkeiten

- Die Verwaltung erstellt einen Entwurf für städtebauliche Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos in Laupheim und den Teilorten und berät diesen mit den Gremien. Auf dieser Grundlage erfolgt die Beurteilung aller Bau-Turbo-Fälle.
- Fälle nach § 246e BauGB (insbesondere Außenbereichsvorhaben) werden dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Fälle nach § 31 Abs. 3 BauGB (Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen) werden durch die Verwaltung nach den städtebaulichen Leitlinien zur Anwendung der Bau-Turbos bearbeitet.
- Fälle nach § 34 Abs. 3b BauGB (Öffnung des Einfügegebots im unbeplanten Innenbereich) werden durch die Verwaltung nach den städtebaulichen Leitlinien zur Anwendung der Bau-Turbos bearbeitet.
- Nach einem Jahr wird das Vorgehen evaluiert und ggf. angepasst.

Abschließende Beurteilung des Bau-Turbos für die Stadt Laupheim

Die Novellierung des Baugesetzbuches eröffnet den Gemeinden weitreichende Möglichkeiten schneller und unbürokratischer Vorhaben umzusetzen, die dem Wohnungsbau dienen. Durch den Mechanismus der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird die gemeindliche Planungshoheit nicht ausgehebelt, sondern Gemeinderat und Verwaltung können städtebaulich Einfluss nehmen und Vorhabenträgern im Gegenzug mehr Erleichterungen von starren Regelungen in Aussicht stellen. Auf der anderen Seite müssen grundlegende Spielregeln festgelegt werden, um eine rechtssichere und einheitliche Anwendung zu gewährleisten und auch den Städtebau nicht aus den Augen zu verlieren. Der Bau-Turbo ist explizit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vorgesehen und sollte daher auch nicht für andere Vorhaben „missbraucht“ werden. Insofern sollen für Laupheim klare Kriterien und räumliche Schwerpunkte entwickelt werden, die regelmäßig evaluiert, angepasst und erweitert werden. Aus Sicht der Verwaltung besteht mit dem Bau-Turbo eine gute Chance weiteren Wohnraum in Laupheim und den Ortsteilen zu schaffen, weshalb der Bau-Turbo hier auf jeden Fall zur Anwendung kommen sollte.

Anlagen:

-keine-